Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
409
Carimbado Eletronicamente

Apelação Cível nº 0007465-14.2017.8.19.0211

Apelante 1: REGINA SOUZA SANTOS

Apelante 2: JOCIARA DE SOUZA FURTADO e outro

Apelados: OS MESMOS

(Classificação: 08)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALEGADA LOCAÇÃO VERBAL. INVOCADA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COMO MATÉRIA DE DEFESA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. Recursos interpostos por ambas as partes. Apelo da autora visando à reforma da sentença para reconhecimento de contrato verbal de locação e procedência do pedido de despejo e cobrança. Apelo dos réus buscando a declaração de usucapião especial urbana arguida em sede de defesa ou, subsidiariamente, indenização por benfeitorias.

2. Controvérsia centrada na comprovação da relação locatícia verbal alegada pela autora e, afastada esta, na possibilidade de reconhecimento da usucapião especial urbana e de indenização por benfeitorias no bojo da ação de despejo.

3. Prova documental unilateral e inconclusiva quanto à existência de locação. Recibos e relatórios sem anuência dos réus. Prova oral imprecisa, incapaz de esclarecer

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO:31933 Assinado em: 29/10/2026 15:15:36
Local: GAB. DES LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
410
Carimbado Eletronicamente

título da posse exercida. Ausência de prova robusta acerca da alegada compra e venda verbal e do preenchimento dos requisitos da usucapião. Inexistência de instrução específica quanto às benfeitorias.

4. Ônus da prova do fato constitutivo do direito da autora não atendido (art. 373, I, do CPC). Admissibilidade da usucapião como matéria de defesa (Súmula 237 do STF), sem prejuízo da necessidade de procedimento próprio para sua declaração. Impossibilidade de reconhecimento do domínio e de indenização por benfeitorias na via estreita da ação de despejo.

5. Sentença mantida.

6. Recursos desprovidos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível em referência, acordam os Desembargadores desta 19ª Câmara de Direito Privado, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

RELATÓRIO

Na forma regimental, adoto o relatório contido na sentença (id. 321):

"REGINASOUZASANTOSajuizouapresenteaçãodedespejoc/ccobra
çadealuguéise acessórios da locação em face de JOCIARA D

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

SOUZA FURTADO e FERNANDO CHAGAS FURTADO, na qual narra que no ano de 2011 foi celebrado entre a autora e os réus contrato de locação verbal que começaria a contar a partir de janeiro/2013, pelo período de 5 anos, referente ao imóvel localizado na Rua Paulo Cesar Lima, n°191, Parque Anchieta, RJ. Alega que, desde o início da locação, os réus sempre efetuaram pagamentos irregulares com períodos curtos de adimplência seguidos por períodos de inadimplência até que, a partir de janeiro/2017, o pagamento dos aluguéis cessou de forma definitiva, perfazendo o total de débito de R$ R$8.800,00 (oito mil e oitocentos reais).

Requer a decretação do despejo e a condenação das rés ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação.

Petição inicial e documentos às fls. 03/54.

À fl. 72 foi deferida a gratuidade de justiça.

Regularmente citadas, as rés apresentaram contestação com documentos às de fls. 154/188, na qual aduzem, no mérito, que não existe relação locatícia entre as partes e sim contrato verbal de compra e venda. Pedem a improcedência do pedido e, subsidiariamente, a indenização pelas benfeitorias.

Decisão saneadora às fls. 212/213 deferindo a produção de prova oral e documental suplementar.

Prova oral produzida conforme AIJ de fl. 313."

O dispositivo foi assim redigido:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO e condeno a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida."

Recorre a parte autora (id. 328) alegando que a sentença incorreu em erro ao afastar a existência de contrato verbal de locação. Afirma que celebrou com os réus ajuste locatício verbal, inicialmente em

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
412
Carimbado Eletronicamente

regime de comodato e, a partir de janeiro de 2013, mediante pagamento mensal de aluguel, cujo valor teria sido reajustado ao longo do tempo.

Alega inadimplência a partir de fevereiro de 2017, o que motivou a notificação extrajudicial para desocupação e o ajuizamento da ação. Defende que a relação locatícia restou comprovada por recibos de aluguel, relatórios de recebimento, extratos bancários e depósitos realizados, inclusive pelos próprios réus, bem como pela prova oral produzida.

Sustenta a inexistência de prova idônea acerca da alegada compra e venda do imóvel, apontando contradições nos depoimentos dos réus e a inverossimilhança da narrativa de pagamento em espécie sem qualquer documentação.

O recurso foi contrarrazoado.

Também recorrem réus/apelantes (id. 344) sustentando que, uma vez reconhecida na sentença a inexistência de contrato de locação verbal, resta afastada qualquer posse precária, devendo ser acolhida a usucapião especial urbana alegada em sede de defesa.

Afirmam que ocupam o imóvel desde 2011 com *animus domini*, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, por prazo superior a cinco anos, utilizando-o como moradia própria, tratando-se de área urbana inferior a 250 m².

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
413
Carimbado Eletronicamente

Alegam que a posse decorreu de contrato verbal de compra e venda, com pagamento inicial de R$ 20.000,00, bem como que realizaram diversas benfeitorias estruturais no imóvel, o que demonstraria o exercício de atos típicos de proprietário.

Defendem que a usucapião pode ser reconhecida como matéria de defesa, nos termos da Súmula 237 do STF, e requerem a reforma da sentença para declaração do domínio, com expedição de título hábil para registro imobiliário.

Subsidiariamente, caso não reconhecida a usucapião e eventual provimento do recurso da parte autora, pleiteiam indenização pelas benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, com direito de retenção do imóvel até o pagamento.

O recurso foi contrarrazoado.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido.

A sentença deve ser mantida.

O cerne da controvérsia consiste em verificar a existência, ou não, de contrato verbal de locação apto a fundamentar a ação de despejo cumulada com cobrança, bem como a possibilidade de reconheciment

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
414
Carimbado Eletronicamente

da usucapião especial urbana alegada pelos réus em sede de defesa.

No tocante ao recurso apesentado pela autora, não se verifica elemento capaz de infirmar a conclusão alcançada pelo Juízo de origem. Embora seja juridicamente válida a celebração de contrato verbal de locação, incumbia à demandante comprovar a existência da relação locatícia e o inadimplemento dos aluguéis, nos termos do art. 373, I, do CPC.

A prova documental produzida – consistente em recibos unilaterais, relatórios de recebimentos elaborados pela própria autora e extratos bancários – mostra-se insuficiente para demonstrar, de forma segura, o ajuste locatício alegado, sobretudo diante da ausência de qualquer documento subscrito pelos réus que evidencie a anuência quanto à natureza dos pagamentos.

A prova oral igualmente não se revela conclusiva, uma vez que as testemunhas ouvidas não souberam afirmar, com precisão, a que título os réus ocupavam o imóvel, limitando-se a relatos genéricos que não afastam a dúvida existente nos autos.

Assim, correta a sentença ao concluir que a autora não se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia, impondo-se a manutenção da improcedência do pedido de despejo e cobrança.

No que se refere ao recurso dos réus, também não assiste razão aos apelantes. Embora seja admissível a alegação de usucapiã

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
415
Carimbado Eletronicamente

como matéria de defesa, nos termos da Súmula 237 do STF, o reconhecimento judicial da aquisição da propriedade pela usucapião demanda a observância de procedimento próprio, com a citação do proprietário registral, dos confrontantes e a manifestação dos entes públicos, providências incompatíveis com a estreita via da ação de despejo.

Ademais, o simples afastamento da relação locatícia não implica, por si só, o reconhecimento automático da posse *ad usucapionem*, sendo indispensável prova robusta e inequívoca do preenchimento dos requisitos legais, o que não se verifica de forma suficiente nos autos.

A alegada compra e venda verbal do imóvel, com pagamento parcial em espécie, carece de comprovação documental mínima e revela inconsistências que impedem o reconhecimento seguro da origem possessória alegada, não sendo possível, neste processo, declarar o domínio pretendido.

Quanto ao pedido subsidiário de indenização por benfeitorias, igualmente não comporta acolhimento. Reconhecida a inexistência de relação locatícia, mas não declarada a aquisição da propriedade por usucapião, a indenização por benfeitorias dependeria de prova específica quanto à natureza, extensão, valor e boa-fé da posse, o que não foi objeto de adequada instrução nos autos, nem decidido na sentença, inviabilizando seu exame direto nesta instância, sob pena de supressão de grau.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
416
Carimbado Eletronicamente

Dessa forma, ausente *error in judicando* ou *error in procedendo*, impõe-se a manutenção integral da sentença que julgou improcedente a ação de despejo cumulada com cobrança.

Pelo exposto, **nego provimento aos recursos**, majorada a verba honorária para 13% (art. 85, § 11 do CPC).

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ